

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Scalvedi Luca, nell'Esecuzione Immobiliare 452/2022 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico .....	3
Premessa .....	3
Descrizione.....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567.....	3
Titolarità.....	3
Confini .....	3
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali.....	5
Precisazioni .....	5
Patti .....	5
Stato conservativo .....	6
Parti Comuni .....	6
Servitù, censo, livello, usi civici .....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	7
Provenienze Ventennali.....	7
Formalità pregiudizievoli.....	9
Normativa urbanistica.....	10
Regolarità edilizia.....	10
Vincoli od oneri condominiali .....	11
Stima / Formazione lotti.....	11
ALLEGATI .....	12

## INCARICO

---

In data 10/08/2022, il sottoscritto Arch. Scalvedi Luca, con studio in Via Plinio, 23 - 00193 - Roma (RM), email lucascalvedi@campoarchitetti.it, PEC l.scalvedi@pec.archrm.it, Tel. 347 17 56 109, Fax 06 68 214 801, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 14/09/2022 accettava l'incarico prestando giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento su tre livelli con box ubicato a 00132 Roma - via Ollolai n.73/A e n.73/B, interno 6/A, piano S-T-1

## DESCRIZIONE

---

Appartamento ai piani seminterrato, terra e primo, di vani 5, interno 6/A e locale box auto pertinenziale di mq 17, interno 2/A, siti nel Comune di Roma, 00132, Località Colle del Sole, via Ollolai n.73/A (pedonale) e n.73/B (carrabile) in catasto al foglio 1018, part. 4144, sub. 6 e sub. 18.

Colle del Sole, già Tavernelle, è una frazione suburbana di Roma Capitale, ubicata a meridione della via Prenestina nei pressi di Borghesiana, fra gli insediamenti di Prato Fiorito a ovest e Rocca Cencia a est. La zona ricade nel territorio del Municipio Roma VI, quadrante orientale della metropoli romana fuori dal GRA.

La zona è dotata dei servizi principali (negozi, banche, farmacie) e di fermate di trasporto pubblico su gomma nei pressi.

L'immobile è così composto: PIANO TERRA: giardino. PIANO RIALZATO: Ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera, bagno, balcone a livello; PIANO S1: cantina, lavatoio; box auto. PIANO SOTTOTETTO: bagno, soffitta, locale tecnico. I piani S1 e sottotetto sono stati adeguati illegittimamente a uso abitativo.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a 00132 Roma, via Ollolai n.73/A e n.73/B, interno 6/A, piano S-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'appartamento confina con: distacco su Via Ollolai, appartamenti interni 3, (tre) e 4 (quattro), salvo altri.  
Il box confina con: area di manovra, distacco sui subb. 17 e 19 della particella 4144 del foglio 1018, vano scala, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	46,00 mq	59,40 mq	1	59,40 mq	3,00 m	TERRA
Giardino/balcone < mq 25	23,60 mq	25,00	0,3	7,50 mq		
Giardino/balcone > mq 25	14,50 mq	13,10	0,1	1,31 mq		
Cantina	46,40 mq	52,60 mq	0,5	26,30 mq	3,00 m	S1
Soffitta	23,00 mq	26,90 mq	0,5	13,45 mq	1,95 m	
Box auto	18,20 mq	20,40 mq	0,45	9,18 mq	3,95 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>117,14mq</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>117,00 mq</b>		

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138. Tali disposizioni coincidono in sostanza con le direttive dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Il coefficiente del box auto è stato ricavato consultando i valori OMI vigenti, dividendo il valore di mercato unitario dei box auto per il valore di mercato unitario delle abitazioni civili e tenendo conto delle specificità della pertinenza.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 20/01/2012 al 07/05/2012	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1018, Part. 4144, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Rendita € 569,39 Piano edificio A Interno 6/A Piano T-S1 - 1
Dal 07/05/2012 al 29/11/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1018, Part. 4144, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A3

		Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 813,42 Piano T-S1 - 1
Dal 29/11/2018 al 21/09/2023	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 1018, Part. 4144, Sub. 6, Zc. 6 Categoria A2 Cl.6, Cons. 5 vani Superficie catastale 83 mq Rendita € 813,42 Piano T-S1-1

Il titolare catastale corrisponde a quello reale

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	1018	4144	6	6	A2	6	5 vani	83 mq	813,42 €	T-S1-1	
	1018	4144	18	6	C6	12	17 mq	23 mq	68,48 €	S1	

### *Corrispondenza catastale*

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento (all. 01).

Per la cronologia catastale del box si rimanda alla visura storica analitica (all. 01).

## PRECISAZIONI

Vi è congruenza - al momento del pignoramento - fra esecutato e soggetti titolari dei diritti reali oggetto di pignoramento.

## PATTI

Eventuali elementi particolari da riferire ai fini del trasferimento, sono sancite negli atti di provenienza.

## STATO CONSERVATIVO

---

Lo stato conservativo del fabbricato è discreto.  
Lo stato conservativo dell'immobile pignorato è discreto.  
In dettaglio si veda la sezione "caratteristiche costruttive".

L'uso del sottotetto ad abitazione ha generato il formarsi di diverse colonie fungine dovute a condensa.

## PARTI COMUNI

---

Le parti comuni sono indicate nel regolamento di condominio fatto pervenire allo scrivente dall'amministratore p.t. del condominio di via Ollolai 71-75 (all.12).

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù significative gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

**FABBRICATO** (alcune caratteristiche sono estratte dalla relazione tecnica di progetto)

Fondazioni: a travi rovesce

Strutture verticali: gabbia in c.a.

Solai: tipo misto laterocemento

Copertura: a falde.

Manto di copertura: tegole portoghesi.

Pareti esterne: tamponature con interposto isolante, intonaco tinteggiato, mostre di peperino intorno alle finestre. Piano di facciata verso strada rivestito con listato di simil pietra commerciale. Condizioni: discrete, presenza di distacchi di tinteggiatura e dilavature in facciata nel marcapiano.

Aree esterne: pavimentazione in simil pietra bicolore con ordito modulare curvilineo, mattonelle simil cotto, fasce e zoccolature di peperino, cancello in ferro zincato con tettoia, recinzione in muretti di c.a. tinteggiato con copertina lapidea e soprastante inferriata.

**IMMOBILE OGGETTO DI STIMA**

Corte privata d'accesso: pavimentazione in mattonelle simil cotto bordate con fasce di peperino, scala d'accesso al balcone rivestita in peperino, parapetto in ferro smaltato, giardino con pietrisco di fiume, arbusti rampicanti di rincospermo sui confini, posizione: nord ovest/sud ovest, doppio affaccio.

Altezza interna utile: abitazione e cantina: m 3,00 , box m 3,95.

Condizioni generali: discrete.

Pareti: tinteggiate. Condizioni: mediocri. Rivestimenti bagni: mattonelle in ceramica. Condizioni: normali.

Presenza di colonie fungine nei vani del piano 1 trasformati in difformità in camere

Soffitti: tinteggiati colore bianco, condizioni normali. Cornici nel soggiorno al pt.

Pavimentazione: mattonelle in ceramica simil pietra, scala interna rivestita in marmo, zoccolini in marmo.

Bagni: mattonelle simil cotto Condizioni: normali.

Infissi esterni: portoncino commerciale con porta esterna vetrata, ante finestre in legno a doppio vetro, persiane in ferro verniciato verde scuro, soglie in legno, davanzali in marmo. Finestre tipo Velux in vani bagno e locale tecnico al piano 1. Condizioni: infissi in legno: normali, vetustà circa anni tredici. Griglie antieffrazione in ferro.

Infissi interni: porte tipo noce; fattura e conservazione normale.

Impianto elettrico: sottotraccia a 220 V, in canaline esterne nel box, senza certificazione. Serranda avvolgibile metallica elettrica nel box.

Impianto idrico: sottotraccia, senza certificazione. Sanitari in vetrochina.

Impianto termico e acqua calda sanitaria: autonomo, radiatori in alluminio. Assenza libretto manutenzione.  
 Impianto di climatizzazione con unità esterne, impianto tv, impianto antintrusione e di videosorveglianza.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e loro famiglia

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 20/07/1974 al 24/10/1984	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Fornello	20/07/1974		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	03/08/1974		39989
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 31/10/1976 al 15/06/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Otello Massimi di Roma	31/10/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	19/11/1976		38344
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 31/10/1976 al 15/06/2000	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Otello Massimi di Roma	31/10/1976		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	19/11/1976		38344
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 24/10/1984 al 16/03/1991	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Roma	23/06/1989				
Dal 16/03/1991 al 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/03/2012		23983
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 16/03/1991 al 26/02/2003	**** Omissis ****	<b>Dichiarazione di successione</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>

		Roma 1	26/03/2012		3983
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 28/02/1997 al 20/05/2009	**** Omissis ****	<b>Decreto di trasferimento</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
			28/02/1997		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	22/03/1997		10927
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 15/06/2000 al 20/05/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Pietro Pierantoni di Roma	15/06/2000		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	21/06/2000		32720
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 05/06/2001 al 28/04/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Margherita Millozza	05/06/2001		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	25/06/2001		36364
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 18/02/2003 al 16/06/2009	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Paolo Solaris	18/02/2003		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	26/02/2003		11111
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/05/2009 al 07/05/2012	**** Omissis ****	<b>compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Squillaci Alessandro	20/05/2009		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/06/2009		41109
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/05/2009 al 07/05/2012	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Squillaci Alessandro	20/05/2009		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/06/2009		41107
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 20/05/2009 al 07/05/2023	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Squillaci	20/05/2009		

		Alessandro			
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	16/06/2009	41108	
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 29/11/2018 al 11/05/2022	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Fabrizio Annibaldi	29/11/2018		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Roma 1	04/12/2018		97302
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

1) Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (successione registrata a il den. vol. ).

2) Non risulta trascritta l'accettazione di eredità in morte di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (successione presentata il rep. e trascritta il ).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 15/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 04/12/2018  
Reg. gen. 140317 - Reg. part. 25831  
Quota: 1/1  
Importo: € 360.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 180.000,00

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 14/12/2020  
Reg. gen. 130346 - Reg. part. 88858  
Quota: 1/2  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*
- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 11/05/2022

Reg. gen. 60570 - Reg. part. 42789  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## NORMATIVA URBANISTICA

---

L'immobile ricade in:

**1) Piano Regolatore Generale vigente di Roma Capitale**, adottato con D.C.C. n.33 del 19/20.03.2003 e approvato con D.C.C. n. 18 del 12.02.2008, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio del 14.3.2008. Elaborati prescrittivi, sistemi e regole 1:5000, Foglio 17-IV. Sistema insediativo: città della trasformazione. Ambiti a pianificazione particolareggiata definita. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art.62. Strumento di Attuazione: TIPOLOGIA DI STRUMENTO: Zona O. DENOMINAZIONE: ZO 85 Colle del sole. MUNICIPIO: VI. L'immobile ricade in: comprensori soggetti a convenzione C3B.

**Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)**, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul B.U.R.L. n. 56 del 10 giugno 2021, Supplemento n. 2. Tav.A. Sistema del paesaggio insediativo: paesaggio degli insediamenti urbani. Tav.B. Beni paesaggistici. Aree urbanizzate del PTPR. Vincoli dichiarativi: nessuno. Vincoli ricognitivi di legge: protezione ambiti di interesse archeologico. Vincoli dichiarativi di piano: nessuno. Tav.C. Beni del patrimonio naturale: nessuno. Beni del patrimonio culturale: viabilità antica, tessuto urbano.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione dell'edificio nel quale è ubicato l'immobile da stimare è stata autorizzata con **permesso di costruire n. 107 prot. 12544 del 16.2.2011** (all. 10), riferito al **progetto prot. 90068381 del 26.10.2009** (all. 11) per la realizzazione di due edifici residenziali comparto C3b soggetto a convenzione località Colle del Sole. La ditta di costruzioni è stata la. Il direttore dei lavori è stato l'ing. L'elaborato grafico ultimo di tale progetto sono i nuovi tipi prot. 2037 del 13.1.2011.

Successivamente è stata prodotta una variante in corso d'opera, giusta **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) in data 28 novembre 2011 prot. n. 124657** per "diversa distribuzione interna", i cui lavori sono iniziati il 3.4.2011 e terminati il 27 gennaio 2012, come risulta dalla comunicazione presentata al Comune di Roma Municipio VIII - U.O.T. del 31.1.2012 prot. n. 14252 (all. 14).

Vi è corrispondenza fra l'ultimo titolo edilizio (D.I.A. 28.11.2011 prot. n. 124657) e la distribuzione interna dello stato dei luoghi. Non vi è congruenza nella destinazione d'uso della cantina e della soffitta illegittimamente adibiti dai debitori ad abitazione.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 800,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 6.656,00

L'importo medio è stato individuato mediante la documentazione in risposta alla richiesta dell'Esperto, trasmessa il 7.8.2023 dall'amministrazione di condominio (all. 12). In assenza di altri dati, richiesti e non trasmessi, l'importo medio è stato equiparato all'importo del 2023 escluso il residuo pregresso (conguaglio 2022).

Nella documentazione non risultano spese straordinarie già deliberate.

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Roma - via Ollolai n.73/A e n.73/B , interno 6/A, piano S-T-1  
Appartamento ai piani seminterrato, terra e primo, di vani 5, interno 6/A e locale box auto pertinenziale di mq 17, interno 2/A, siti nel Comune di Roma, Località Colle del Sole, via Ollolai n.73/A (pedonale) e n.73/B (carrabile) in catasto al foglio 1018, part. 4144, sub. 6 e sub. 18  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
**Valore di stima del bene: € 194.000,00**

Il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, inteso come rapporto di equivalenza tra il bene e la moneta in una situazione di libera contrattualità, è individuato con il metodo comparativo, confrontando l'immobile pignorato con immobili analoghi ubicati nella medesima zona. Svoltata un'indagine sul mercato immobiliare locale e nel sito di aste giudiziarie, analizzati i dati relativi ad immobili analoghi e alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, si assume il valore unitario di €/mq 1.820,00 per il villino. Il posto auto, considerato pertinenza, concorre alla definizione della superficie commerciale mediante superficie ragguagliata. Si applicano quindi i parametri ascendenti e le influenze discendenti in ragione delle specificità dell'immobile pignorato che differenziano il complesso edilizio dagli altri di zona. L'esposizione su più lati, la presenza del giardino, il riscaldamento autonomo, la facilità di parcheggio, la via silenziosa e la zona migliore della media della zona, costituiscono elementi di appetibilità. La vetustà, la classe energetica del villino, i trasporti non propriamente vicini, sono elementi di riduzione del valore immobiliare. Effettuati gli aggiustamenti mediante coefficienti correttivi, la stima del più probabile valore unitario di mercato del bene è pari a €/mq 1.745,00. Pertanto il valore degli immobili pignorati è pari a €/mq 1.745 x mq 117 = € 204.165,00.

Il valore unitario stimato rientra nella forbice delle quotazioni consultabili nella Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate che suddivide il territorio in microzone, aree ove i livelli di mercato sono omogenei e in cui si registrano caratteristiche urbanistiche, ambientali e socio economiche simili. L'OMI prende in considerazione i prezzi di vendita effettivamente dichiarati negli atti di compravendita. Dal 2006 i valori riportati negli atti pubblici, almeno per l'abitativo, rispecchiamo fedelmente i prezzi reali e questo ha portato i valori dell'OMI ad essere estremamente attendibili. Il secondo semestre 2022 per la zona E168, Suburbana/Prenestino/Cole del Sole/Lago Regillo (via Ollolai), microzona catastale n. 206, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'OMI riporta il valore per stato conservativo normale di ville e villini

in condizioni normali da 1.250 a 1.850 €/mq. La stima è confermata da quanto direttamente riferito al sottoscritto da agenti immobiliari di zona riguardo al prezzo indicato nelle transazioni di immobili analoghi, dalle offerte commerciali di vendita debitamente adattate nella medesima zona per immobili simili e dalle vendite giudiziarie avvenute in zona. Ai sensi dell'art.568/569 comma primo del Codice di Procedura Civile, nella determinazione del valore di mercato si deve applicare una riduzione per "assenza della garanzia di vizi del bene venduto" che l'esperto ritiene pari al 5%. Pertanto: €204.165,00x0,95=€193.956,75arrotondabile a € 194.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1 -</b> Appartamento in 00132 Roma - via Ollolai n.73/A e n.73/B, interno 6/A, piano S- T-1	117 mq	1.745,00 €/mq	€ 204.165,00	100,00%	€ 204.165,00
Valore di stima:					€ 204.165,00
Assenza della garanzia di vizi del bene venduto: -5%					193.956,75
<b>Valore di stima finale arrotondato</b>					<b><u>194.000,00</u></b>

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Roma, li 23/11/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Scalvedi Luca

#### **ELENCO ALLEGATI:**

1. Documentazione catastale
2. Foto aeree e dell'esperto
3. Pianta immobili pignorati
4. Atto provenienza notaio Annibaldi rep 4246 29.11.2018 Licenza e progetto non reperiti
5. Atto ultraventennale notaio Pierantoni del 15.6.2000 rep 74255
6. Atto notaio Squillaci 26.10.2009 rep 1064
7. Atto notaio Squillaci 26.10.2009 rep 1065
8. Atto costituzione consorzio notaio Tavassi 16.11.2010 rep 125836
9. Atto obbligo notaio Palmieri 28.1.2011 rep 138927
10. Permesso di costruire
11. Progetto nuovi tipi approvato
12. Documenti ricevuti da amministrazione condominio
13. Modulo verifica iniziale esperto
14. Accesso atti DIA Mun 6
15. Iscrizioni e trascrizioni ipotecarie al 19.11.23
16. Perizia privacy